



Borgarráð

Úthlutunar- og útboðsskilmálar fyrir Úlfarsárdal.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi úthlutunar- og útboðsskilmála fyrir Úlfarsárdal og jafnframt að fram fari útboð á byggingarrétti lóða sem tilgreindar eru í þeim.

Greinargerð:

Borgarráð samþykkti á fundi sínum þann 15. júní 2017 að við gerð úthlutunar- og útboðsskilmála hjá skrifstofu eigna og atvinnuþróunar yrði haft að leiðarljósi að einfalda vinnuferla við úthlutun til þess að ráðstafa lóðum hratt og örugglega til bjóðenda. Jafnframt að skoðað yrði hvort rétt sé að setja reglur um hámarksfjölda lóða sem fyrirtæki geti sótt um og að skoðað yrði hvort reglur skyldu taka mið af því að tryggja einstaklingum forgang á einbýlishúsa- parhúsa- og raðhúsalóðum. Unnið hefur verið að breyttum útboðs- og úthlutunarskilmálum fyrir Úlfarsárdal með þessi atriði að leiðarljósi.

Fjöldi lóða sem Reykjavíkurborg á í eldra hverfi Úlfarsárdals eru 32 einbýlishúsalóðir, 2 parhúsalóðir og 10 tvíbýlishúsalóðir. Í nýju hverfi Úlfarsárdal tekur útboðið til 13 raðhúsalóða og 3ja fjölbýlishúsalóða. Samtals eru íbúðir sem boðnar verða út með útboðsfyrirkomulagi bæði í fjölbýlis- og sérbýlishúsum 255 talsins. Veitt hafa verið viljrði fyrir tveimur öðrum fjölbýlishúsalóðum í nýju hverfi Úlfarsárdals til Bjargs hses. og Búseta húsnaðissamvinnufélags samtals 108 íbúðum í fjölbýli en útboðið tekur ekki til þeirra lóða. Þá er gert ráð fyrir einu sambýli í hverfinu sem heimilar 6 íbúðir sem úthlutað verður beint til Félagsbústaða. Heildarfjöldi íbúða sem Reykjavíkurborg mun ráðstafa á næstu misserum í Úlfarsárdal eru 409 ýmist með útboðsfyrirkomulagi eða beint til lögaðila sem reknir eru án hagnaðarsjónarmiða.

Gert er ráð fyrir að lóðir í nýja hverfinu, sem liggur norðan Skyggisbrautar að Leirtjörn, verði byggingarhæfar í desember 2018. Lóðir í eldra hverfi Úlfarsárdals sunnan Skyggisbrautar, eru byggingarhæfar, en það eru einbýlishúsalóðir, parhúsalóðir og tvíbýlishúsalóðir. Einungis einstaklingar fá að bjóða í lóðirnar sem eru í þeim hluta en bæði einstaklingum og lögaðilum er heimilt að bjóða í hluta raðhúsa- og fjölbýlishúsalóðir í nýju hverfi Úlfarsárdals en einungis einstaklingar geta boðið í 3ja íbúða raðhús.

Til að einfalda vinnuferla og hraða málsmeðferð er gert ráð fyrir að greidd sé tilboðstrygging og tilboðin verði lesin upp að viðstöddum bjóðendum. Verða tilboðsgjafar að taka afstöðu til þess á staðnum hvort staðið er við tilboð til þess að koma í veg fyrir að boðið sé í margar lóðir í einu án þess að staðið sé við tilboðin. Greiðsluskilmálar eru mismunandi eftir því hvort lóð er byggingarhæf eða ekki. Ef lóð er byggingarhæf er gjalddagi byggingarréttarins og gatnagerðargjalda 45 dögum eftir úthlutun borgarráðs. Ef lóð er ekki byggingarhæf er gjalddagi byggingarréttarins 45 dögum eftir úthlutun borgarráðs en gjalddagi gatnagerðargjalda er 45 dögum eftir tilkynningu Reykjavíkurborgar til lóðarhafa um að lóðin sé byggingarhæf.

Nýtt og endurskoðað deiliskipulag tók gildi þann 19. febrúar 2018. Breytingin tekur til eldra hverfis þar sem endurskipulagning hefur farið fram á lóðum m.t.t. þess að fjölga íbúðum, breyta íbúðagerðum og stærðum lóða.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Úthlutunar- og útboðsskilmálum fyrir Úlfarsárdal.

ÚLFARSÁRDALUR

Úthlutunar- og útboðsskilmálar
vegna byggingarréttar fyrir íbúðarhús

febrúar 2018



Reykjavíkurborg
Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Samþykkt í borgarráði xx.xx.xxxx

Efnisyfirlit

1	Deiliskipulag fyrir Úlfarsárdal	5
1.2	Ný byggð við Leirtjörn (svæði B)	6
1.3	Blágrænar ofanvatnslausnir og meðhöndlun ofanvatns við Gæfutjörn, Jarpstjörn, Rökkvatjörn og Silfratjörn á svæði B	6
1.4.	Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblað	7
2	Útboð byggingarréttar.	8
Lóðir fyrir einbýlishús, tvíbýlishús, parhús, raðhús og fjölbýlishús		8
2.2	Sameiginlegar lóðir	8
2.3	Nánar um byggingarréttinn, sem boðinn er út	9
2.3.1	Einbýlishús (32 lóðir – samtals 32 íbúðir) á svæði A:	9
2.3.2	Tvíbýlishús (10 lóðir – samtals 20 íbúðir) á svæði A:	10
2.3.3	Parhús (2 lóðir – samtals 4 íbúðir) á svæði A:	10
2.3.4	Raðhús (13 lóðir – samtals 48 íbúðir) á svæði B:	11
2.3.5	Fjölbýlishús (3 lóðir - samtals 151 íbúð) á svæði B	13
3	Tilboðsgjafar og tilboð	14
3.1	Sameiginleg ákvæði um tilboðsgjafa og tilboð.	14
3.2	Opnun tilboða og greiðsla tilboðstryggingar	14
3.3	Skil á gögnum	15
3.4	Samþykki tilboða	16
3.5	Ábyrgð á hönnun	16
4	Greiðsluskilmálar og önnur gjöld	17
4.1	Greiðsluskilmálar	17
4.2	Viðbótargatnagerðargjald vegna stækkunar	17
4.3	Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar	17
4.4.	Önnur gjöld.	18
5	Almenn ákvæði	19
5.1.	Byggingarhæfi lóða	19

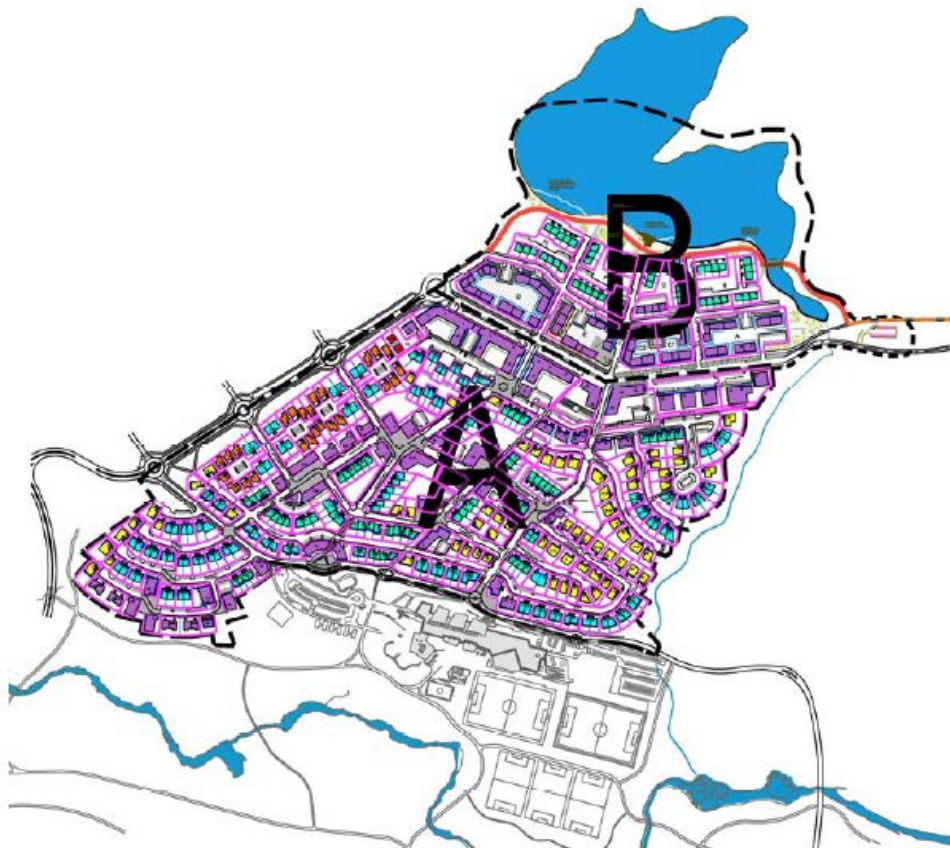
5.2. Fyrirvari um sprungur í grunni.....	19
5.3 Framsal byggingarréttar	20
5.4 Skil á lóð.....	20
5.5 Veðheimildir.....	20
5.6 Lóðarleigusamningur	21
5.7 Framkvæmdafrestir, viðurlög við brotum og riftunarheimildir	21
Fylgiskjal 1: Yfirlit yfir útboðslóðir.....	22
Fylgiskjal 2: Gatnagerðargjald í febrúarmánuði 2018	23

Úthlutunar- og útboðsskilmálar

vegna byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Úlfarsárdal

1 Deiliskipulag fyrir Úlfarsárdal

Í deiliskipulagi sem auglýst var í B-deild Stjórnartíðinda þann 19. febrúar 2018 eru gerðar breytingar á þegar byggðu hverfi í Úlfarsárdal. Hverfinu er skipt í svæði A sem er að hluta til gróið hverfi sunnan Skyggnisbrautar og svæði B sem er nýbyggingarsvæði norðan Skyggnisbrautar. Á svæði A er til sölu byggingarréttur á lóðum fyrir einbýlishús, tvíbýlishús og parhús en á svæði B er til sölu byggingarréttur á lóðum fyrir raðhús og fjölbýlishús, sjá nánar kafla 2 í þessum skilmálum.



Svæðaskipting deiliskipulags

Landsvæðið, sem deiliskipulag Úlfarsárdals tekur til, nær frá Leirtjörn í norðri að jaðri núverandi íbúðarbyggðar við Úlfarsárdal í suðri og frá Mímisbrunni í vestri austur að gílinu austan við núverandi byggð. Mörk deiliskipulagsins eru skilgreind á mynd hér ofan sem afmarkast með svarti punktalínu. Lóðir Reykjavíkurborgar sem boðnar eru út eru sýndar á fylgiskjali I. Heildarstærð hverfis er um 43 ha, brúttó. Landið er í um 90 metra hæð yfir sjávarmáli þar sem það rís hæst. Allt landið er í eigu Reykjavíkurborgar.

Í Úlfarsárdal er gert ráð fyrir íbúðabyggð með um það bil 1.300 íbúðum. Af þeim eru um 900 í fjölbýlishúsum og tæplega 400 íbúðir eru í sérbýlishúsum. Þar af eru tæplega 70 íbúðir í einbýlishúsum og ríflega 300 íbúðir í tvíbýlishúsum með sérhæðum, parhúsum og raðhúsum.

Auk íbúða skal vera atvinnuhúsnæði á jarðhæðum, við Skyggnisbraut 13-15, Rökkvatjörn 1 og Jarpstjörn 2-4 á reit E á svæði B. Hverfisverslun og/eða önnur hverfisþjónusta skal vera við Skyggnisbraut 13-15 og Rökkvatjörn 1, sem er næst Urðartorgi. Við Jarpstjörn 2-4 skal vera atvinnuhúsnæði fyrir skrifstofur og þjónustu.

1.2 Ný byggð við Leirtjörn (svæði B)

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að ný byggð rísi norðan Skyggnisbrautar á svæðinu niður að Leirtjörn (svæði B, sjá skýringarmynd á bls 5 í skilmálum þessum). Land verður mótað þannig að Leirtjörn fær fasta bakka og rennsli frá henni stýrt í farveg um gilið austan byggðarinnar niður í Úlfarsá. Leirtjörn er árstíðarbundin tjörn og er lagt til að skoðað verði hvernig megi tryggja stöðugleika á vatnborði í tjörn af takmarkaðri stærð sem mótuð verði á svæðinu.

Reiknað er með að nýtt byggingarsvæði verði ríflega 6 ha að stærð og þar rúmist um 360 íbúðir í fjölbýlishúsum og sérbýlishúsum, aðallega raðhúsum. Fjölbýlishúsin eru á lóðum við Skyggnisbraut en raðhúsin móta jaðar byggðarinnar við opna náttúru Úlfarsfells.

Gert er ráð fyrir að breyta Skyggnisbraut og móta hana meira í anda borgargötu þar sem öllum ferðamáta er gert jafnhátt undir höfði. Lagt er til að miðeyja í götunni verði fjarlægð ásamt hringtorgi við Urðartorg. Komið verði fyrir hjólareinum báðum megin við götuna með einstefnu og breiðri gangstétt norðan megin við götuna þar sem sólar nýtur við. Byggð verði nokkuð samfelld við götuna að norðanverðu þannig að göturýmið njóti skjóls fyrir norðlægum áttum. Við götuna er kvöð um gróðursetningu götutrjáa og skal allur búnaður við trén og nægt rými fyrir vöxt rötarkerfis, til dæmis með röturvænu burðarlagi, vera til staðar.

Hverfisverslun og/eða önnur hverfisþjónusta skal vera á jarðhæðum húsa við Skyggnisbraut, Rökkvatjörn 1 og Jarpstjörn 2-4, einkum miðsvæðis við hverfistorg sem kemur í stað hringtorgs sem er í götunni og kallast Urðartorg. Byggð í hverfinu er þéttust við Skyggnisbraut og mikill meirihluti íbúa býr í göngufæri við þá þjónustu sem þar verður til staðar.

Bent er á að reitur E er miðstöð verslunar og þjónustu á svæðinu. Hafa skal samráð við Reykjavíkurborg um val á búnaði og efnisval inn á reit E. Búnaður skal vera í samræmi við búnað á torgi þ.a. svæðið myndi eina heild. Frágangi lóðar skal lokið innan eins árs frá því að hús er fullbyggt, en í byggð norðan Skyggnisbrautar þarf að ganga frá afvötnun lóðar strax á byggingartíma.

1.3 Blágrænar ofanvatnslausnir og meðhöndlun ofanvatns við Gæfutjörn, Jarpstjörn, Rökkvatjörn og Silfratjörn á svæði B

Ofanvatn sem fellur á byggðina norðan Skyggnisbrautar (á svæði B, sjá skýringarmynd á bls 5 í þessum skilmálum) skal meðhöndlað í blágrænum ofanvatnslausnum. Blágrænar ofanvatnslausnir stuðla að sjálfbærum vatnabúskap með því að herma eftir náttúrulegum ferlum

ofanvatns. Mikilvægt er að tilboðsgjafar kynni sér vel þau markmið og skilmála sem fram koma í greinargerð deiliskipulagsins.

Meðfram götunum Gæfutjörn, Jarpstjörn, Rökkvatjörn og Silfratjörn, sem eru staðsettar í byggðinni norðan Skyggisbrautar (á svæði B) liggja opnar ofanvatnsrásir sem mynda samfellt ofanvatnskerfi fyrir byggðina norðan Skyggisbrautar. Í ofanvatnsrásirnar skal beina ofanvatni sem fellur á götur og gangstéttar ásamt því að hver lóð fær einn tengipunkt við ofanvatnsrás fyrir afrennsli ofanvatns frá lóð. Heimilt er að beina ofanvatni frá bílastæði sem vísa að götum í ofanvatnsrásirnar. Sjá nánar um blágrænar ofanvatnslausnir og umhverfisáhrif í nýrri byggð við Leirtjörn í kafla 1.3.4 í greinargerð með deiliskipulaginu.

1.4. Gildandi deiliskipulag, skilmálar og tilboðsblað

Um útboð byggingarréttar og úthlutun lóða gildir eftirfarandi:

- Úthlutunar- og útboðsskilmálar þessir.
- Deiliskipulag fyrir Úlfarsárdal birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 19. febrúar 2018. Deiliskipulagið er aðgengilegt á vefslóðinni: xxxxxxxx
- Almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar Reykjavíkurborgar frá 13. júní 2013, með síðari breytingum. Skilmálarnir eru aðgengilegir á vefslóðinni: http://reykjavik.is/sites/default/files/skjol_thjonustulysingar/2015uthlutunarskilmalar_almennir_loda-og_framkvaemdaskilmalar_02072015-1.pdf
- Yfirlit yfir útboðslóðir, sjá fylgiskjal nr. 1
- Lóðauppdrætti er að finna á vefslóðinni: xxxxxxxx

Gögn þessi má einnig nálgast á vefslóðinni: <http://reykjavik.is/lodir>.

Ákvæði almennra lóða- og framkvæmdaskilmála Reykjavíkurborgar, samþykktum þann 13. júní 2013, víkja fyrir ákvæðum úthlutunar- og útboðsskilmála þessa, að svo miklu leyti sem þau eru ósamrýmanleg.

Brýnt er að tilboðsgjafar kynni sér útarlega efni framangreindra gagna, sem varða m.a. byggingarrétt og uppbyggingu á lóðunum.

2 Útboð¹ byggingarréttar.

Lóðir fyrir einbýlishús, tvíbýlishús, parhús, raðhús og fjölbýlishús

Reykjavíkurborg leitar eftir kautilboðum í byggingarrétt fyrir íbúðarhús í Úlfarsárdal. Leitað er eftir kautilboðum í byggingarrétt á lóðum fyrir einbýlishús, tvíbýlishús, parhús, raðhús og fjölbýlishús, sjá nánar kafla 2.3. Þessar lóðir eru tilgreindar ásamt þeim fjölda íbúða og bílastæða sem deiliskipulagið gerir ráð fyrir, stærð lóðar og því hámarks byggingarmagni sem deiliskipulagið heimilar á hverri lóð, sem söluverð byggingarréttarins miðast við.

Auk greiðslu fyrir byggingarrétt hvernar lóðar skal greitt gatnagerðargjald samkvæmt viðkomandi tegund húsnæðis, sjá töflu með gatnagerðargjaldi febrúarmánaðar í fylgiskjali 2. Gatnagerðargjaldið miðast við byggingavísitölu þess mánaðar er lóð er úthlutað. Gatnagerðargjald á fermeter er mismunandi eftir tegund byggingar og innheimtist 45 dögum eftir úthlutun lóðar eða 45 dögum eftir tilkynningu um byggingarhæfi lóðar, sjá nánar kafla 4.1 um greiðsluskilmála.

Í öllum tilvikum er um að ræða sölu á byggingarrétti, en ekki á lóðunum sjálfum og verður því gerður lóðarleigusamningur um lóðirnar eftir almennum reglum þar um, sbr. kafla 5.6.

2.2 Sameiginlegar lóðir

Á reitum undir raðhús á svæði B í deiliskipulagi (byggð norðan Skyggisbrautar), er gert ráð fyrir sérstökum aðkomu- og bílastæðalóðum og/eða sameiginlegum garðsvæðum, sem tilheyra sameiginlega aðliggjandi lóðum (sjá nánar deiliskipulagsskilmála). Reitir H, F og B eru með sameiginlegum aðkomu- og bílastæðalóðum og garðsvæðum en reitur D er eingöngu með sameiginlegu garðsvæði. Kautilboð taka einnig til hlutdeildar í þessum lóðum, en lóðarhafar viðkomandi byggingarlóða skulu sameiginlega og á sinn kostnað annast rekstur og viðhald sameiginlegu lóðanna (á reit H, F, B og D), þ.m.t. snjómokstur.

Á sameiginlegu aðkomu- og bílastæðalóðum og garðsvæðum á reit H, F og B háttar svo til að aðkoma að hlutaðeigandi byggingarlóðum er um þessar sameiginlegu aðkomu- og bílastæðalóðir. Af þeim sökum mun Reykjavíkurborg sjá um að skipta um jarðveg, leggja lagnir, leggja efra burðarlag og malbika yfirborð fyrir aðkomu- og bílastæðalóðir ásamt því að setja upp lýsingu. Á sameiginlegu garðsvæði á reitum H, F, D og B mun Reykjavíkurborg sjá um undirvinnu og frágang á yfirborði með þökulögn. Ofangreindar framkvæmdir eru á kostnað lóðarhafanna, en litið er svo á, að sá framkvæmdakostnaður sé innifalinn í söluverði byggingarréttarins.

¹ Útboð merkir í skilmálum þessum þegar Reykjavíkurborg (seljandi) leitar skriflegra, bindandi tilboða í byggingarrétt sem verið er að bjóða út. Tilboðanna er aflað frá fleiri en einum aðila, samkvæmt sömu upplýsingum og innan sama frests. Áskilinn er réttur til þess að hafna öllum tilboðum sem reynast of lág eða ófullnægjandi að öðru leyti.

2.3 Nánar um byggingarréttinn, sem boðinn er út

2.3.1 Einbýlishús (32 lóðir – samtals 32 íbúðir) á svæði A:

Bjóðendur: Einstaklingar (ekki lögaðilar)

Kauptilboð í byggingarrétt fyrir einbýlishús skal taka til **alls byggingarréttar** á viðkomandi lóð, þ.e. íbúðar ásamt tilheyrandi bílgeymslu. Hvert tilboð skal taka til byggingarréttar fyrir eitt einbýlishús ásamt bílgeymslu. Vakin er athygli á að einungis einstaklingum er heimilt að bjóða í byggingarrétt fyrir einbýlishús. Tilboð sem víkja frá framangreindu eru ógild. Fyrirvari er gerður við endanlega stærð lóða sem getur breyst við útgáfu lóðaruppdráttá.

Götuheiti	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarksstærð húss með bílag.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílast.
Gerðarbrunnur 1	2	484	265	1	2
Gerðarbrunnur 3	2	315	215	1	2
Gerðarbrunnur 7	2	454	295	1	2
Gerðarbrunnur 9	2	624	390	1	2
Gerðarbrunnur 11-13	2	629	390	1	2
Gerðarbrunnur 46	2	550	340	1	2
Gerðarbrunnur 48	2	550	340	1	2
Gerðarbrunnur 50	2	550	340	1	2
Gerðarbrunnur 52-54	2	550	340	1	2
Friggjarbrunnur 21	2	318	247	1	2
Sifjarbrunnur 7	2	479	305	1	2
Sifjarbrunnur 28	2	403	255	1	2
Sifjarbrunnur 30	2	355	225	1	2
Sifjarbrunnur 32	2	341	295	1	2
Urðarbrunnur 3	2	406	290	1	2
Urðarbrunnur 5	2	406	290	1	2
Urðarbrunnur 13	2	557	365	1	2
Urðarbrunnur 15	2	522	340	1	2
Urðarbrunnur 16	2	479	270	1	2
Urðarbrunnur 19	2	483	290	1	2
Urðarbrunnur 20	2	369	290	1	2
Urðarbrunnur 21	2	445	350	1	2
Urðarbrunnur 30	2	808	400	1	2
Urðarbrunnur 32-34	2	772	390	1	2
Urðarbrunnur 36-38	2	700	360	1	2
Urðarbrunnur 42	2	535	275	1	2
Urðarbrunnur 46	2	443	275	1	2
Urðarbrunnur 80	2	446	270	1	2
Urðarbrunnur 94	2	459	270	1	2
Urðarbrunnur 96	2	469	270	1	2
Urðarbrunnur 98	2	525	305	1	2
Úlfarsbraut 14	2	407	227	1	2

2.3.2 Tvíbýlishús (10 lóðir – samtals 20 íbúðir) á svæði A:

Bjóðendur: Einstaklingar (ekki lögaðilar)

Kauptilboð í byggingarrétt á lóð fyrir tvíbýlishús² skal taka til **alls byggingarréttar** á viðkomandi lóð, þ.e. íbúða ásamt tilheyrandi bílgeymslum. Hvert tilboð skal taka til byggingarréttar fyrir eitt tvíbýlishús ásamt bílgeymslu. Vakin er athygli á að einungis einstaklingum er heimilt að bjóða í byggingarrétt fyrir tvíbýlishús. Tilboð sem víkja frá framangreindu eru ógild.

Götuheiti	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar ³	Hámarksstærð húss með bílag.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða
Gefjunarbrunnur 6	2	291	280	2	3
Gefjunarbrunnur 11	2	334	280	2	3
Gefjunarbrunnur 14	2	295	280	2	3
Gefjunarbrunnur 15	2	333	280	2	3
Gefjunarbrunnur 16	2	288	280	2	3
Gefjunarbrunnur 18	2	296	280	2	3
Iðunnarbrunnur 10	2	363	280	2	3
Iðunnarbrunnur 11	2	323	280	2	3
Iðunnarbrunnur 15	2	357	280	2	3
Iðunnarbrunnur 16	2	377	280	2	3

2.3.3 Parhús (2 lóðir – samtals 4 íbúðir) á svæði A:

Bjóðendur: Einstaklingar (ekki lögaðilar)

Kauptilboð í byggingarrétt á lóð fyrir parhús skal taka til **alls byggingarréttar** á viðkomandi lóð, þ.e. beggja íbúða ásamt tilheyrandi bílgeymslum. Hvert tilboð skal taka til byggingarréttar fyrir eitt parhús ásamt bílgeymslu. Vakin er athygli á að einungis einstaklingum er heimilt að bjóða í byggingarrétt fyrir parhús. Tilboð sem víkja frá framangreindu eru ógild.

Götuheiti	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar ⁴	Hámarksstærð húss með bílag.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða
Friggjarbrunnur 31-33	2	471	364	2	4
Urðarbrunnur 10-12	2	1.100	615	2	4

² Í tvíbýlishúsum eru skráðar tvær íbúðir í fasteignaskrá sem bera sitthvort fastanúmerið.

³ Fyrirvari er gerður við endanlega stærð lóða sem getur breyst við útgáfu lóðaruppdráttá.

⁴ Fyrirvari er gerður við endanlega stærð lóða sem getur breyst við útgáfu lóðaruppdráttá.

2.3.4 Raðhús (13 lóðir – samtals 48 íbúðir) á svæði B:

Bjóðendur: Einstaklingar og lögaðilar

Kauptilboð í byggingarrétt á lóð fyrir raðhús skal taka til **alls byggingarréttar** á viðkomandi lóð, þ.e. allra íbúða ásamt tilheyrandi bílgeymslum, hvort sem tilboðsgjafar eru einn eða fleiri saman um tilboð. Hvert tilboð skal taka til byggingarréttar á lóð fyrir eina raðhúsallengju, ásamt bílgeymslum. Vakin er athygli á að bæði einstaklingar og lögaðilar geta gert kauptilboð í raðhús, en einungis einstaklingar geta gert tilboð í tiltekna lóðir sem eru tilgreindar hér að neðan. Einstaklingar sem bjóða í raðhús þurfa að vera a.m.k. jafnmargir og húsin sem heimilt er að byggja á viðkomandi lóð.⁵ Lögaðilum er einungis heimilt að gera tilboð í tvær raðhúsalóðir. Litið er á tvo eða fleiri lögaðila sem einn lögaðila/tilboðsgjafa ef eigandi meirihluta hlutfjár í báðum eða öllum félögum er sami aðilinn. Ef bjóðendur eru tveir eða fleiri saman um tilboð, bera þeir sameiginlega óskipta ábyrgð (in solidum) á greiðslum kaupverðs, hönnun og framkvæmdum á lóð. Tilboð sem víkja frá ofangreindum skilyrðum eru ógild.

Einstaklingar og lögaðilar geta gert tilboð í eftirfarandi lóðir:

Götuheiti	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar ⁶	Hámarksstærð húss með bílag.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílast. ofanjarðar	Fjöldi bílast. í bílageymslu ⁷
Reitur B						
Silfratjörn nr. 6-12	2	883	800	4	0	4
Silfratjörn nr. 26-32	2	1.403	800	4	8	0
Sameiginleg lóð				0	14	0
Reitur D						
Rökkvatjörn nr. 10-16	2	1.037	690	4	8	0
Sameiginleg lóð				0	0	0
Reitur F						
Jarpstjörn nr. 6-14	2	1.340	1.000	5	10	0
Rökkvatjörn nr. 5-11	2	1.228	800	4	8	0
Sameiginleg lóð				0	8	0
Reitur H						
Jarpstjörn nr. 5-11	2	970	800	4	0	4
Jarpstjörn nr. 19-27	2	1.761	1.000	5	10	0
Sameiginleg lóð				0	15	0

⁵ Dæmi: Að minnsta kosti þrjú tilboðsgjafar þurfa að bjóða sameiginlega í lóðina Silfratjörn 14-18 sem veitir heimildir til byggingu þriggja íbúða á lóðinni. Hjón og sambýlisfólk teljast vera einn tilboðsgjafi í þessu sambandi.

⁶ Fyrirvari er gerður við endanlega stærð lóða sem getur breyst við útgáfu lóðaruppráttá.

⁷ Þegar sýnd eru tvö stæði fyrir framan hverja íbúð í raðhúsallengju þá er það val lóðarhafans hvort hann hefur innbyggða bílageymslu í húsinu en ekki skylda. Ef það er ekkert bílastæði sýnt á raðhúsalóð en það er tákn fyrir bílastæði innan byggarreits, þýðir það að viðkomandi hús skulu hafa innbyggða bílageymslu.

Einungis einstaklingar geta gert tilboð í eftirfarandi lóðir (ekki lögaðilar):

Götuheiti	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar ⁸	Hámarksstærð húss með bílag.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílast. ofanjarðar	Fjöldi bílast. í bílag. ⁹
Reitur B						
Silfratjörn nr. 14-18	2	753	600	3	0	3
Silfratjörn nr. 20-24	2	1.017	600	3	6	0
Sameiginleg lóð				0	14	0
Reitur D						
Silfratjörn nr. 5-9	2	727	520	3	6	0
Silfratjörn nr. 11-15	2	663	520	3	6	0
Sameiginleg lóð				0	0	0
Reitur F						
Jarpstjörn nr. 16-20	2	758	600	3	0	3
Sameiginleg lóð				0	8	0
Reitur H						
Jarpstjörn nr. 13-17	2	885	600	3	0	3
Sameiginleg lóð				0	15	0

⁸ Fyrirvari er gerður við endanlega stærð lóða sem getur breyst við útgáfu lóðaruppdráttá.

⁹ Þegar sýnd eru tvö stæði fyrir framan hverja íbúð í raðhúsálengju þá er það val húsbyggjandans hvort hann hefur innbyggða bílageymslu í húsinu en ekki skylda. Ef það er ekkert bílastæði sýnt á raðhúsálóð en það er tákn fyrir bílastæði innan byggarreits, þýðir það að viðkomandi hús skulu hafa innbyggða bílageymslu.

2.3.5 Fjölbýlishús (3 lóðir - samtals 151 íbúð) á svæði B.

Bjóðendur: Lögaðilar

Kauptilboð í byggingarrétt fyrir fjölbýlishús skal taka til **alls byggingarréttar** á viðkomandi lóð, þ.e. allra íbúða ásamt tilheyrandi bílgeymslum og atvinnuhúsnæði, ef gert er ráð fyrir því á lóð. Hvert tilboð skal taka til eins fjölbýlishúss ásamt tilheyrandi bílgeymslum. Vakin er athygli á að einungis lögaðilar geta gert kauptilboð í fjölbýlishús. Tilboð sem víkja frá framangreindu eru ógild.

Samkvæmt deiliskipulagi skal vera atvinnuhúsnæði á jarðhæðum, við Skyggnisbraut 13-15, Rökkvatjörn 1 og Jarpstjörn 2-4 á reit E. Hverfisverslun og/eða önnur hverfisþjónusta skal vera við Skyggnisbraut 13-15 og Rökkvatjörn 1, sem er næst Urðartorgi. Við Jarpstjörn 2-4 skal vera atvinnuhúsnæði fyrir skrifstofur og þjónustu.

Götuheiti	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar ¹⁰	Hámarksstærð húss með bílag.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílast. ofanjarðar	Fjöldi bílast. í bílag.	Stærð bílag. ¹¹	Stærð atvinnuhúsn. á 1.hæð
Reitur G¹²								
Skyggnisbraut 1-5	4-5		2.800	29				
Skyggnisbraut 7-9	4		1.660	17				
Skyggnisbraut 11	4		660	7				
Gæfutjörn nr. 2	4		1.200	13				
Gæfutjörn nr. 4-8, Jarpstjörn nr. 1-3	3		2.800	29				
Reitur G samtals		7.955	9.120	95	45	105	5.990	
Reitur E¹³								
Skyggnisbraut 13-15, Rökkvatjörn nr. 1	3-5		3.340	24				800
Gæfutjörn nr. 10-14	3		1.340	11				
Jarpstjörn nr. 2-4	4-5		2.050	11				750
Reitur E samtals		4.135	6.730	46	33	46	3.470	
Reitur D¹⁴								
Rökkvatjörn nr. 6-8	2-3	1.382	1.025	10	15	0		

¹⁰ Fyrirvari er gerður við endanlega stærð lóða sem getur breyst við útgáfu lóðaruppráttá.

¹¹ Stærðir íbúða og fjöldi bílastæða sem gefin eru upp í töflu eru ekki bindandi. Stærð bílakjallarans getur þó ekki verið umfram hámarksstærð hans. Fjöldi bílastæða miðast við fjölda og stærðir íbúða, sjá nánar kafla 2.1.9. um bílastæði og bílageymslur í greinargerð með deiliskipulagi. Gera má ráð fyrir því að hvert stæði í bílakjallara taki um 35-40 fm. svæði með römpum og aðkomuleiðum.

¹² Reitur G er ein lóð sem heimilar byggingu 5 húsa, þ.e. Skyggnisbraut 1-5, 7-9 og 11. Einnig Gæfutjörn 2, 4-8 og Jarpstjörn 1-3 (Gæfutjörn 4-8 og Jarpstjörn 1-3 er í sömu byggingu). Bílgeymslan, sem heimilar 105 bílastæði, er sameiginleg byggingum á lóð.

¹³ Reitur E er ein lóð sem heimilar byggingu 3 húsa, þ.e. Skyggnisbraut 13-15, Rökkvatjörn 1, Gæfutjörn 10-14 og Jarpstjörn 2-4 (Skyggnisbraut 13-15 og Rökkvatjörn 1 eru í sömu byggingu). Bílgeymslan, sem heimilar 46 bílastæði, er sameiginleg byggingum á lóð.

¹⁴ Á reit D er ein sjálfstæð fjölbýlishúsaloð sem heimilar byggingu eins húss, Rökkvatjörn 6-8, án bílgeymslu.

3 Tilboðsgjafar og tilboð

Einungis einstaklingar geta boðið í byggingarrétt lóða á svæði A¹⁵, þ.e. einbýlishús, tvíbýlishús og parhús, en bæði einstaklingar og lögaðilar geta boðið í byggingarrétt tiltekinn lóða fyrir raðhús. Lögaðilar geta einungis gert tilboð í byggingarrétt lóða fyrir fjölbýlishús. Lóðir fyrir raðhús og fjölbýlishús eru staðsett á svæði B¹⁶. Sjá nánar kafla 2.3. Hvert tilboð skal taka til eins einbýlishúss, tvíbýlishúss, parhúss, raðhúss eða fjölbýlishúss ásamt tilheyrandi bílageymslum.

3.1 Sameiginleg ákvæði um tilboðsgjafa og tilboð.

Fylla skal út rafrænt tilboðsform sem finna á má á vef Reykjavíkurborgar www.reykjavik.is/lodir. Rafræn kauptilboð skulu send á netfang Reykjavíkurborgar lodir@reykjavik.is innan auglýsts skilafrests á vefnum fyrir kl. 16.00 þann xx.xx.xxxx.

Rafræn kauptilboð, sem berast eftir lok tilboðsfrests, eru ógild. Ef tilboðsgjafi er einstaklingur skal hann vera:

- a) íslenskur ríkisborgari 18 ára eða eldri og vera fjár síns ráðandi,
- b) eða ríkisborgari ríkis sem er þátttakandi í EES samningnum;
- c) uppfylla skilyrði 1. gr. laga nr. 19/1966 um eignarétt og afnotarétt fasteigna.

Lögaðilar skulu hafa lögheimili (starfsstöð) á Íslandi.

Ef bjóðendur eru tveir eða fleiri saman um tilboð, skulu þeir báðir/allir uppfylla framangreind skilyrði og bera þeir sameiginlega óskipta ábyrgð (in solidum) á greiðslum kaupverðs, hönnun og framkvæmdum á lóð.

Hvert rafrænt kauptilboð skal taka til alls byggingarréttar á einni tiltekinni lóð fyrir einbýlishús, tvíbýlishús, parhús, raðhús eða fjölbýlishús. Heimilt er að skila inn fleiru en einu tilboði, en þó aðeins einu í hverja lóð, hvort sem aðili stendur einn að tilboðinu eða með öðrum. Sé framangreint ekki virt teljast bæði / öll tilboð þess tilboðsgjafa í viðkomandi lóð ógild. Hjón og sambýlisfólk teljast vera einn tilboðsgjafi í þessu sambandi. Kauptilboð einstaklings skal staðfest af tilboðsgjafa eða af umboðsmanni hans. Gæta skal þess að tilboð lögaðila séu staðfest af þeim, sem hefur/hafa heimild til að skuldbinda hann. Standi tveir eða fleiri aðilar saman að tilboði skulu þeir báðir/allir eða umboðsmenn þeirra staðfesta það.

3.2 Opnun tilboða og greiðsla tilboðstryggingar

Kauptilboð í byggingarrétt í Úlfarsárdal verða opnuð á fundi að viðstöddum tilboðsgjöfum. **Mæti tilboðsgjafi, eða umboðsmaður hans sem hefur fullgilt umboð, ekki á fundinn er litið svo á að hann hafi fallið frá tilboðinu.** Tímasetning og fundarstaður verður tilkynnt í auglýsingu um útboðið.

¹⁵ Lóðir sunnan Skyggisbrautar, sjá skýringarmynd á bls. 5 í þessum skilmálum og deiliskipulagsupprátt.

¹⁶ Lóðir norðan Skyggisbrautar, sjá skýringarmynd á bls. 5 í þessum skilmálum og deiliskipulagsupprátt.

Á fundinum skal hæstbjóðandi staðfesta tilboð sitt með greiðslu 100.000 kr. tilboðstryggingar, sem greiðist á staðnum eða innan sólarhrings frá opnun tilboðs. Berist ekki greiðsla innan sólarhrings fellur viðkomandi tilboð niður. Hver og ein lóð verður afgreidd sérstaklega á fundinum, áður en tilboð í næstu lóð eru tilkynnt, þar sem hæstbjóðanda er gefinn kostur á að skýra frá því hvort hann hyggst standa við tilboð sitt eður ei. Falli hæstbjóðandi frá tilboði sínu á fundinum verður aðila með næsthæsta tilboðið í viðkomandi lóð gefinn kostur á að staðfesta tilboð sitt með greiðslu tilboðstryggingar og svo koll af kolli. Verði tvö eða fleiri tilboð í sömu lóð ásamt byggingarrétti jafnhá ræður hlutkesti.

Falli hæstbjóðandi frá tilboði sínu, gögnum er ekki skilað innan tímafrests eða þau reynast ófullnægjandi verður tilboðstryggingin ekki endurgreidd.

3.3 Skil á gögnum

Innan 30 daga frá opnun tilboða skulu hæstbjóðendur skila til skrifstofu eigna og atvinnuþróunar gögnum varðandi fjárhagsstöðu sína, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda. Ef gögnum er ekki skilað eða þau reynast ófullnægjandi verður tilboði hafnað. Mæli málefnalegar ástæður með framlengingu er skrifstofu eigna og atvinnuþróunar heimilt að framlengja framangreindan frest.

- a. **Einstaklingar** skulu leggja fram eftirtalin gögn:
 - i. Greinargott greiðslumat banka eða annarrar fjármálastofnunar sem ber með sér að umsækjandi geti staðið undir þeirri fjárfestingu sem áætluð er og er tilgreind í úthlutunarskilmálum vegna viðkomandi lóða samkvæmt ákvörðun borgarráðs.
 - ii. Í stað greiðslumats getur umsækjandi skilað lánsloforði eða yfirlýsingu banka um fjármögnun framkvæmda (þ.m.t. gjöld vegna lóðar) miðað við sömu fjárhæð. Slíkt lánsloforð eða yfirlýsing má ekki vera bundið öðrum fyrirvörum eða skilyrðum en því, að viðkomandi fái úthlutað lóð.
 - iii. Einstaklingar í rekstri¹⁷, sem sækja um lóðir fyrir raðhús eða fjölbýlishús skulu skila lánsloforði eða yfirlýsingu banka um fjármögnun framkvæmda (þ.m.t. gjöld vegna lóðar) miðað við sömu fjárhæð. Slíkt lánsloforð eða yfirlýsing má ekki vera bundið öðrum fyrirvörum eða skilyrðum en því, að viðkomandi fái úthlutað lóð.
 - iv. Einstaklingar í rekstri, sem sækja um byggingarrétt fyrir raðhús eða fjölbýlishús, skulu skila yfirlýsingu viðkomandi lífeyrissjóða um að umsækjandi hafi staðið í skilum með afdregin lífeyrissjóðsiðgjöld starfsmanna sinna.
- b. **Lögaðilar** skulu leggja fram eftirtalin gögn:
 - i. Ársreikning síðasta árs, eða ársreikning ársins á undan ásamt árshlutareikningi vegna síðasta árs. Reikningarnir skulu áritaðir af löggiltum endurskoðanda og skulu sýna jákvæða eiginfjárstöðu sem nemur **að minnsta kosti 15%** af verðmæti byggingarréttarins að meðtöldu gatnagerðargjaldi.
 - ii. Lögaðilar þurfa einnig að skila lánsloforði eða yfirlýsingu banka um fjármögnun framkvæmda (þ.m.t. gjöld vegna lóðar) miðað við sömu fjárhæð. Slíkt lánsloforð

¹⁷ Hér er átt við iðnmeistara og aðra sem stunda byggingarstarfsemi að staðaldri í eigin nafni.

eða yfirlýsing má ekki vera bundið öðrum fyrirvörum eða skilyrðum en því, að viðkomandi fái úthlutað lóð.

c. **Allir umsækjendur** skulu leggja fram eftirtalin gögn:

i. Greiðsluhæfi/lánsloforð frá banka vegna kaupa á byggingarrétti skal miða við eftirtaldar fjárhæðir fyrir eftirtaldar húsgerðir:

Einbýlishús	50 milljónir
Raðhús/parhús	45 milljónir pr. íbúð
Íbúð í fjölbýli	30 milljónir pr. íbúð

ii. Staðfestingu viðkomandi innheimtuaðila¹⁸ á því, að hann sé ekki í vanskilum með skatta (þ.m.t. VSK), útsvar eða fasteignagjöld eða að vanskil hans nemi lægri fjárhæð en kr. 75 þús. Ef umsækjandi er einstaklingur skal hann einnig skila slíkri staðfestingu vegna maka síns.

3.4 Samþykki tilboða

Í öllum tilvikum er áskilinn réttur til að hafna tilboðum, einkum ef tilboðsgjafi er í vanskilum með opinber gjöld eða við borgarsjóð, stofnanir hans eða fyrirtæki. Kauptilboð sem eru undir lágmarksverði eru ógild.

Tilboðsgjafi er bundinn af tilboði sínu. Gildistími kauptilboða er 3 mánuðir frá opunardegi. Ef tilboðsgjafi greiðir ekki 100.000 kr. tilboðstryggingu, innan sólarhrings frá opnun tilboða eða fullnægir ekki skilyrðum um fjármögnun fellur tilboð hans sjálfkrafa niður.

3.5 Ábyrgð á hönnun

Í þeim tilvikum, þar sem lóðarhafar eru fleiri en einn saman um lóð, bera þeir sameiginlega ábyrgð á hönnun, greiðslum og framkvæmdum á viðkomandi lóð. Bílakjallari sem er sameiginlegur fleiri fjölbýlishúsum á sömu lóð skal hannaður sameiginlega af sömu burðarþols-, lagna- og arkitektarhönnuðum.

¹⁸ Ef umsækjandi á lögheimili í Reykjavík:

Skattar og útsvar: Tollstjórinn í Reykjavík, Tryggvagötu 19, netfang: tollur@tollur.is

Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar aflar upplýsinga um stöðu fasteignagjalda umsækjenda sem eru búsettir í Reykjavík.

Ef umsækjandi á lögheimili utan Reykjavíkur: Viðkomandi innheimtumenn opinberra gjalda.

Staðfesting vegna lífeyrissjóðsgjalda: Viðkomandi lífeyrissjóðir starfsmanna.

4 Greiðsluskilmálar og önnur gjöld

4.1 Greiðsluskilmálar

Við staðfestingu tilboðs greiðist 100.000 kr. í tilboðstryggingu. Verði tilboði tekið gengur tryggingargreiðslan upp í kaupverð byggingarréttarins. Falli hæstbjóðandi frá tilboði sínu, gögnum er ekki skilað innan tímafrests eða þau reynast ófullnægjandi verður tilboðstryggingin ekki endurgreidd.

Fyrir lóðir á svæði A¹⁹, þ.e. einbýlishúsalóðir, tvíbýlishúsalóðir og parhúsalóðir, skal greiða gatnagerðargjald vegna byggingarréttarins, sem samþykktur er á hverri lóð í deiliskipulagi, innan 45 daga frá samþykkt borgarráðs á úthlutun lóðarinnar. Greiða skal því kaupverð byggingarréttarins, að meðtöldu gatnagerðargjaldi en að frádreginni tryggingargreiðslu, 45 dögum eftir úthlutun lóðar.

Fyrir lóðir á svæði B²⁰ (sem eru ekki byggingarhæfar við úthlutun), greiðist gatnagerðargjald 45 dögum eftir tilkynningu skrifstofu eigna og atvinnuþróunar um að lóðin er orðin byggingarhæf. Greiða skal því einungis kaupverð byggingarréttarins, að frádreginni tryggingargreiðslu, 45 dögum eftir úthlutun lóðar.

Yfirlit yfir fjárhæð gatnagerðargjalda fyrir febrúarmánuð árið 2018 er að finna í fylgiskjali 2. Fjárhæð gatnagerðargjalda uppfærast mánaðarlega miðað við breytingu á byggingarvísitölu.

Ef kaupandi byggingarréttar, sem skilmálar þessir taka til, innir ekki af hendi greiðslu kaupverðs byggingarréttarins og gatnagerðargjalda innan framangreinds frests, þar sem það á við, verður litið svo á að hann hafi fallið frá tilboði sínu.

4.2 Viðbótargatnagerðargjald vegna stækkunar

Auk greiðslu byggingarréttargjalds er greitt gatnagerðargjald vegna íbúðarhúss ásamt tilheyrandi bílgeymslu og öðrum mannvirkjum, sem skipulag gerir ráð fyrir á lóðinni, samtals allt að þeirri hámarks stærð, sem tilgreind er í kafla 2.3 hér að framan (mismunandi eftir lóðum). Ef samþykkt verður aukið byggingarmagn á lóð, en þar er tilgreint skal greiða viðbótargatnagerðargjald þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar og áður en byggingarleyfi er gefið út, samkvæmt gjaldskrá fyrir gatnagerðargjald í Reykjavík á hverjum tíma.

4.3 Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar

Almennt er ekki gert ráð fyrir að gerðar verði breytingar á deiliskipulagi lóðar eftir að byggingarréttur á henni hefur verið seldur. Verði samþykkt breyting á deiliskipulagi lóðarinnar sem felur í sér aukinn byggingarrétt á lóð eða breytta húsagerð (t.d. úr einbýlishúsi í parhús), áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að endurskoða söluverð byggingarréttar á viðkomandi lóð(um), og að innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt. Skipulagsbreyting að ósk lóðarhafa leiðir aldrei til lækkunar söluverðs byggingarréttar. Söluverð byggingarréttar skal

¹⁹ Lóðir sunnan Skyggisbrautar, sjá skýringarmynd á bls. 5 í þessum skilmálum og deiliskipulagsupprátt.

²⁰ Lóðir norðan Skyggisbrautar, sjá skýringarmynd á bls. 5 í þessum skilmálum og deiliskipulagsupprátt.

ákvarðað með hliðsjón af söluverði sambærilegs byggingarréttar á nálægum lóðum. Ef ekki liggur fyrir markaðsverð byggingarréttar á nálægum lóðum og/eða ágreiningur er um markaðsverð, þá skal það metið af tveimur óvilhöllum og löggiltum fasteignasölum. Hvor aðili um sig, Reykjavíkurborg og lóðarhafi, tilnefna sinn hvorn matsmanninn.

4.4. Önnur gjöld.

Greiða skal byggingaleyfisgjöld, úttektargjöld, skipulagsgjöld og önnur slík gjöld, sem varða tiltekna lóð og mannvirki á henni, samkvæmt gildandi gjaldskrá á hverjum tíma, sjá eftirfarandi vefslóðir. Upptalning gjalda er ekki tæmandi en sýnir dæmi um helstu gjöld. Fyrirvari er um breytingar á gjaldskrá.

Byggingarleyfisgjöld:

<http://reykjavik.is/gjaldskrar/byggingarleyfisgjold>

Mælingagjöld:

<http://reykjavik.is/gjaldskrar/maelingadeild-usk-gjaldskra-2017>

Úttektargjöld:

<http://reykjavik.is/gjaldskrar/uttektingir-samkvaemt-akvaedum-byggingarreglugerdingar-nr-1122012>

Skoðunargjöld vegna yfirferðar raflagnauppráttar:

<http://reykjavik.is/gjaldskrar/yfirferd-og-samthykkt-raflagnauppratta>

Útgáfa vottorða:

<http://reykjavik.is/gjaldskrar/utgafa-vottorda>

Yfirlit yfir gjaldskrár Reykjavíkurborgar er að finna hér:

<http://reykjavik.is/gjaldskrar-reykjavikurborgar>

Til viðbótar framangreindu skal greiða tengigjald fráveitu, heimlagnagjöld fyrir heitt og kalt vatn og heimtaugagjöld rafmagns til Veitna eftir gjaldskrá. Sjá nánar verðskrár á heimasíðu Veitna: <https://www.veitur.is/verdskrar>

5 Almenn ákvæði

Tilboðsgjafar eru eindregið hvattir til að kynna sér vel alla þá skilmála, sem um útboðið og viðkomandi lóð gilda. Þeir eru, auk þessara skilmála, almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar frá 13. júní 2013 og deiliskipulagsskilmálar sem eru aðgengilegir hér: xxxxx. Ákvæði almennu skilmálanna víkja fyrir ákvæðum úthlutunar- og útboðskilmála þessa, að svo miklu leyti sem þau eru ósamrýmanleg. Litið verður á staðfestingu tilboðsgjafa undir rafrænt kautilboð sem viðurkenningu hans á því, að hann hafi kynnt sér framangreinda skilmála og samþykkt að hlíta þeim.

5.1. Byggingarhæfi lóða

Lóð er byggingarhæf, þegar götur hafa verið lagðar bundnu slitlagi og séð hefur verið fyrir rafmagni, vatni og fráveitutengingu eftir því sem við á.

Allar lóðir á svæði A²¹ eru byggingarhæfar við úthlutun (einbýlishús, tvíbýlishús og parhús). Lóðir á svæði B²² (raðhús og fjölbýlishús) eru ekki byggingarhæfar við úthlutun, lóðarhöfum verður tilkynnt sérstaklega þegar lóðir á svæði B verða byggingarhæfar, sjá nánar kafla 4.1 og 5.7. Miðað við tímaáætlun framkvæmda er gert ráð fyrir að lóðir á svæði B verði byggingarhæfar í desember 2018. Gerður er fyrirvari við að þessi tímasetning gæti breyst.

Reykjavíkurborg lætur fjarlægja mannvirki og lausa muni af lóðunum, en að öðru leyti verða lóðirnar afhentar í núverandi ástandi. Komi til þess að flytja þurfi jarðstrengi eða lagnir, sem liggja um lóðirnar, skal lóðarhafi greiða allan kostnað sem af því hlýst. Í borgarvefsjá kemur fram staðsetning lagna og strengja á lóðunum og í næsta nágrenni. Borgarvefsjána er að finna á vef Reykjavíkurborgar <http://reykjavik.is/thjonusta/borgarvefsja>. Lóðarupprættir hafa að geyma staðsetningu byggingarreits, legu lagna og kvaða sem við eiga.

5.2. Fyrirvari um sprungur í grunni

Deiliskipulagstillagan tekur tillit til þekktra sprungna og gerir ekki ráð fyrir að byggingar verði reistar á þekktum sprungum. Við úttekt byggingarfulltrúa verður hugað sérstaklega að sprungum í grunni. Finnist sprungur innan byggingarreits, verður leitað álits jarðfræðings og verkfræðings en byggingarfulltrúi metur hvort ráðlegt sé að byggja á sprungunni enda teljist hún óvirk. Heimili byggingarfulltrúi að byggja á slíkri sprungu verður þess krafist að hús verði hannað með það í huga að þola minni háttar sprunguhreyfingar t.d. með styrkingu sökkla á malarfyllingu eða öðrum aðgerðum sem reyndir ráðgjafar leggja til og hanna. Kostnaðarauki, sem af slíku hlýst, fellur á lóðarhafa.

Í tilvikum þar sem breyta þarf staðsetningu fyrirhugaðrar byggingar eða fella niður byggingarhluta mun embætti byggingarfulltrúa eða umhverfis- og skipulagsráð skera úr um hvort lóð telst nothæf. Teljist lóð nothæf að mati embætti byggingarfulltrúa eða umhverfis- og skipulagsráðs, enda þótt staðsetning fyrirhugaðrar byggingar breytist eða mögulegt umfang hennar minnki, ber lóðarhafi kostnað af öllu því sem sprungum fylgir. Kjósi lóðarhafi hins vegar

²¹ Lóðir sunnan Skyggisbrautar, sjá skýringarmynd á bls. 5 í þessum skilmálum og deiliskipulagsupprátt.

²² Lóðir norðan Skyggisbrautar, sjá skýringarmynd á bls. 5 í þessum skilmálum og deiliskipulagsupprátt.

að skila lóðinni, þegar svo stendur á, fær hann einungis endurgreitt kaupverð byggingarréttar ásamt gatnagerðargjaldi og sannanlegan áfallinn kostnað vegna jarðvegsframkvæmda. Annar útlagður kostnaður, t.d. vegna hönnunar, verður ekki endurgreiddur. Ef umfang byggingar minnkar um meira en 15%, þá greiðist einnig hönnunarkostnaður við skil á lóð.

Ef embætti byggingarfulltrúa eða umhverfis- og skipulagsráð metur hins vegar lóð svo að hún sé ekki byggileg vegna sprungna mun lóðarúthlutunin falla niður og lóðarhafi fá kaupverð byggingarréttar auk gatnagerðargjalds endurgreitt, ásamt sannanlega áföllnum kostnaði vegna hönnunar og jarðvegsframkvæmda, þ.m.t. sérstakan kostnað vegna verkfræði- og jarðfræðiráðgjafar sem nauðsynlegt var að leggja í vegna ástands lóðarinnar. Frekari kostnaður verður ekki greiddur.

5.3 Framsal byggingarréttar

Kaupanda byggingarréttar samkvæmt skilmálum þessum er heimilt að framselja byggingarrétt sinn á lóðinni þegar lóðarleigusamningur hefur verið útgefinn. Lóðarleigusamningur er gefinn út af Reykjavíkurborg þegar lóðin hefur verið greidd, þ.e. byggingarréttargjald og gatnagerðargjald. Hafi lóðarleigusamningur ekki verið gerður um lóðina þarf að leita samþykkis borgarráðs fyrir framsali lóðarinnar, sbr. gr. 1.16 í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum frá 13. júní 2013. Vakin er athygli á því að ekki verður gerður lóðarleigusamningur við aðra en þá, sem Reykjavíkurborg hefur samþykkt að verði lóðarhafar.

5.4 Skil á lóð

Sérstök athygli er vakin á því að Reykjavíkurborg er ekki skuldbundin til þess að taka við lóð og endurgreiða lóðarhafa verð byggingarréttar, þ.m.t. gatnagerðargjöld og önnur gjöld, þótt lóðarhafi hætti af einhverjum ástæðum við að byggja á lóð sinni, sbr. lokamálslið greinar 1.14. í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum frá 13. júní 2013. Lóðarhafa er einungis heimilt að skila lóð og fá tiltekinn kostnað endurgreiddan í ákveðnum tilvikum sem er fjallað sérstaklega um í kafla 5.2, sem varðar sprungur í grunni, vísað er nánar til umfjöllunar í kafla 5.2.

5.5 Veðheimildir

Áður en gerður hefur verið lóðarleigusamningur, sbr. kafli 5.6, er lóðarhafa ekki heimilt að veðsetja byggingarrétt sinn nema að fengnu sérstöku veðleyfi. Óska skal eftir veðleyfi hjá skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, Ráðhúsi Reykjavíkur. Heimilt er að veðsetja byggingarrétt á viðkomandi lóð að fengnu veðleyfi ef öll gjöld vegna lóðarinnar hafa verið greidd eða fyrir liggur yfirlýsing banka um greiðslu gjaldanna, sem ekki er bundin öðrum skilyrðum en því að heimiluð verði veðsetning byggingarréttarins á viðkomandi lóð. Veðleyfið getur aldrei numið hærri fjárhæð en andvirði lóðarinnar og byggingarréttarins.

Athygli er vakin á því að ef veitt er veðleyfi vegna parhúsa, raðhúsa eða fjölbýlishúsa, hvílir viðkomandi skuld óskipt á heildareigninni (öllum íbúðum á viðkomandi lóð) þar til ný fastanúmer hafa verið þinglýst og hver eignarhluti hefur fengið veðbandslausn að fengnu samþykki skuldareigandans.

5.6 Lóðarleigusamningur

Gerður er lóðarleigusamningur þegar öll gjöld sem lögð eru á við úthlutun lóðar og önnur gjöld vegna hennar, sem eru fallin í gjalddaga, hafa verið greidd. Lóðarhafi skal snúa sér til skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, Ráðhúsi Reykjavíkur, til þess að fá lóðarleigusamning. Lóðarhafi ber kostnað af þinglýsingu lóðarleigusamnings. Lóðarleigusamningur verður aðeins gerður við þann aðila sem fékk lóðinni úthlutað og er því óheimilt að ráðstafa lóð með sölu, veðsetningu eða á annan sambærilegan hátt án samþykkis Reykjavíkurborgar, fyrr en lóðarleigusamningi hefur verið þinglýst.

5.7 Framkvæmdafrestir, viðurlög við brotum og riftunarheimildir

Upphaf framkvæmdafresta miðast við byrjunardag tímafresta (B-dagur).

B-dagur er annað hvort: a) Dagsetning lóðarúthlutunar, enda liggi fyrir, að lóðin sé byggingarhæf. Þess er þá getið í úthlutunarbréfi. b) Ef lóð er ekki byggingarhæf við úthlutun, gildir dagsetning sérstakrar tilkynningar skrifstofu eigna og atvinnuþróunar til lóðarhafa um, að lóðin sé orðin byggingarhæf, sbr. umfjöllun í kafla 5.1 og 4.1.

- a) Aðaluppdrættir húss og lóðar skulu hafa borist embætti byggingarfulltrúa til samþykktar eigi síðar en 2 árum og 5 mánuðum eftir B-dag.
- b) Undirstöður og plata skulu steipt eigi síðar en 3 árum eftir B-dag.
- c) Eigi síðar en 4 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gert hús fokhelt, sbr. ÍST 51:2001, byggingarstig 4.
- d) Eigi síðar en 5 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa lokið fullnaðarfrágangi byggingar að utan í samræmi við samþykktu aðal- og séruppdrætti
- e) Eigi síðar en 6 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gengið frá yfirborði lóðar og öllum frágangi við lóðarmörk í samræmi við samþykktu aðal- og séruppdrætti.

Verði tímamörk vegna liða a, b og c ekki virt getur borgarráð afturkallað lóðarúthlutunina sbr. gr. 1.14 í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum frá 13. júní 2013.

Stöðvist byggingarframkvæmdir eða dragist umfram framangreinda framkvæmdafrestir og lóðarhafi sinnir ekki tilmælum eða áskorunum byggingarfulltrúa um að halda þeim áfram, getur byggingarfulltrúi eða Mannvirkjastofnun beitt þvingunarúrræðum samkvæmt X. kafla laga nr. 160/2010 um mannvirki og ákvæði 2.9.2. gr. byggingareglugerðar nr. 112/2010, um dagsektir og framkvæmdir á kostnað lóðarhafa. Leiði brot á ákvæðum um framkvæmdafrestir til kostnaðar fyrir Reykjavíkurborg vegna ráðstafana sem ella væru óþarfar, en sem grípa þarf til vegna dráttarins, áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að innheimta kostnaðinn hjá lóðarhafa á hverjum tíma, sbr. gr. 1.17 í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum frá 13. júní 2013.

Skilmálar þessir voru samþykktir í borgarráði Reykjavíkur þann dd.mm.áááá.

Fylgiskjal 2: Gatnagerðargjald í febrúarmánuði 2018

Gatnagerðargjald í Reykjavík

febrúar 2018

Grunnur byggingar-
vísitölu frá 2009

Byggingarvísitala í feb.18	137,0
Byggingarvísitala í jan.18	136,5
Hækkun vísitölu á milli mánaða:	0,37%
Byggingarkostnaður vísitöluhúss í kr/m² pr. 1.2.2018	214.089 kr.
Stofn gatnagerðargjalds 1.1.2017	213.303,00 kr.
Breyting á milli mánaða:	0,37%

ALMENNT GATNAGERÐARGJALD

einbýlishús, með eða án tvíbýlisaðstöðu:	32.113 kr./ferm.
raðhús, parhús, tvíbýlishús og keðjuhús:	24.192 kr./ferm.
fjölbýlishús:	11.561 kr./ferm.
annað húsnæði:	20.124 kr./ferm.
Dæmi:	kr.
Einbýlishús: 220 ferm.	7.064.937 pr. lóð
Rað-/parhús: 190 ferm.	4.596.491 pr. íb.
Fjölbýlishús: 120 ferm.	1.387.297 pr. íb.